



## Révision du PLU de Saint Jean de Muzols



## **Projet d'aménagement et de développement durables**

PLU approuvé

Vu pour être annexé à la délibération

Du 24 septembre 2020

Le Maire



Eléments de cadrage .....	4
Le point de départ de la révision.....	5
Le PLU actuel .....	5
Les documents supracommunaux.....	7
Le schéma de cohérence territoriale.....	7
Le Programme Local de l’Habitat .....	9
Base réglementaire .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Quelles sont les grandes orientations du PADD ?.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Maîtriser et dynamiser le développement urbain .....	10
Maîtriser la croissance démographique et le rythme de l’extension urbaine .....	10
limiter l’habitat dispersé et excentré et optimiser l’utilisation des espaces résiduels .....	10
Maintenir un niveau d’équipements et de services en adéquation avec la croissance démographique .....	11
Proposer une offre de logements accessible à tous les budgets et un parcours résidentiel complet.....	11
Mettre la trame environnementale au cœur du projet de territoire .....	12
S’appuyer sur les boisements pour assurer le fonctionnement écologique de la commune .....	12
Les continuités écologiques, une colonne vertébrale à renforcer .....	12
Favoriser un développement économique multipolaire.....	13
Affirmer la centralité du centre-bourg et renforcer son attractivité commerciale .....	13
Conforter le dynamisme des zones d'activités de la Maladière et du Rhône, poumons économiques à l’échelle de l’agglomération.....	13
Equilibrer l'activité économique au nord .....	13
limiter les nuisances engendrées par les activités économiques.....	13
Renforcer la vocation touristique de Saint-Jean de Muzols et notamment la gare du Chemin de fer du vivarais .....	14
Accentuer le rôle économique de la viticulture .....	14
Préserver les paysages et promouvoir une architecture de qualité pour une ville à taille humaine	15
Mettre en valeur les entrées de ville.....	15
Conserver les traces de son passé.....	15
Créer dans les nouveaux quartiers des voies de desserte et un stationnement adaptés .....	15
Renforcer les modes de déplacement alternatifs à l’automobile .....	15
Synthèse graphique.....	17

## **Éléments de cadrage**

Population : 2 424 habitants

Surface : 10.68km<sup>2</sup>, soit 1068ha

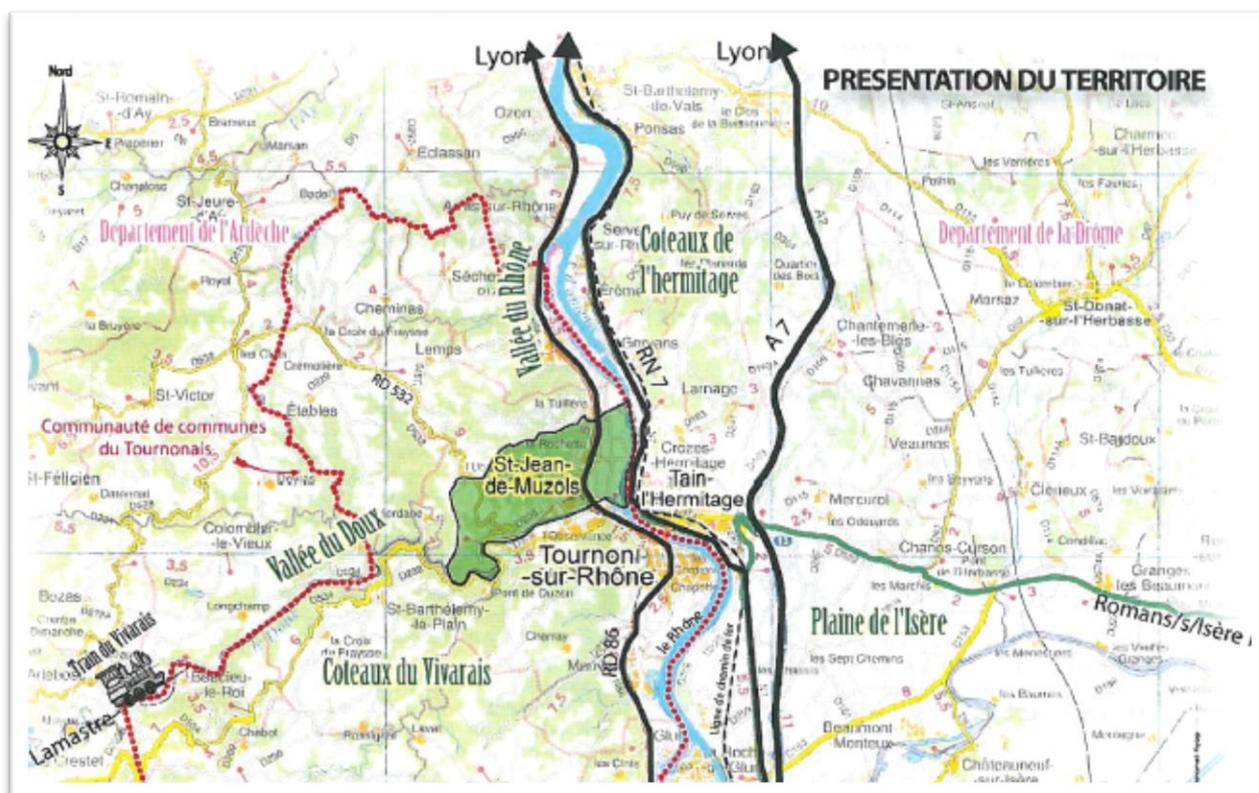
Densité totale : 226 habitants/km<sup>2</sup>, soit 2.2hab/ha

Densité espace bâti : 1800 hab/km<sup>2</sup>, soit 18 hab/ha

Topographie : altitude minimum. 109 m, maximum 418 m

Indice Jeunesse (moins de 20ans/ plus de 60 ans) : 0.65 (contre 0.72 en 2008)

Taux d'emploi : 0.6 : 556 emplois/ 930 actifs



## **Le point de départ de la révision**

### **Le PLU actuel**

Voté en 2007, le PLU offre encore de très importantes surfaces constructibles. Il n'est ni « grenellisé », ni rendu compatible avec le schéma de cohérence du Grand Rovaltain.

Les objectifs poursuivis par les élus ont été définis lors de la prescription de la révision le 30 juin 2016 sont les suivants :

- Intégration des dispositions de la loi ENE.
- S'assurer de la compatibilité avec les travaux en cours sur le SCOT et le PLH en cours d'élaboration.
- Conforter le cœur de la Commune en intégrant l'aménagement du secteur de la Roue dans un fonctionnement villageois plus large.
- Structurer l'entrée Nord en prévoyant notamment des disponibilités pour l'installation d'entreprises.
- Promouvoir une densification raisonnable de la Commune en veillant à une bonne intégration des nouvelles constructions dans leurs quartiers, afin de renforcer l'identité de la Commune.
- Préserver le patrimoine naturel, agricole, viticole et historique existant.
- Renforcer le pôle touristique du Doux.
- Apporter des précisions à certaines contraintes mises en œuvre dans le document actuel (zones inondables, éléments paysagers et boisés à protéger, emplacements réservés, identification des terres agricoles...) et les faire évoluer le cas échéant.

Le point de départ de la révision : le PLU actuel

Voté en 2007, c'est-à-dire avant les lois Grenelle et Alur et préalablement à l'adoption du Scot, le PLU n'avait pas de cadres juridiques ou réglementaires trop contraignants. En outre, la crise de l'immobilier n'avait pas encore connu son pic et le rythme de constructions constatés à l'époque sur le secteur du tournois laissait entrevoir un certain dynamisme.

Ce sont ainsi plus de 27ha constructibles qui avaient été prévus, dont 60% sous la forme d'extension urbaine. Le rapport de présentation affichait un potentiel de construction de l'ordre de 300 logements (soit une moyenne de ... 11 logements à l'hectare. Ce ratio se rapproche de 15 logt/ha pour les zones AU.

L'objectif démographique présenté dans le PADD était d'atteindre 3500 habitants en 2020. Elle est aujourd'hui, en 2017, de 2500 habitants, soit le même niveau qu'en 2007. L'impact de la construction sur le développement démographique est quasi nul, et doit amener à se poser la question du nombre de logements à construire mais aussi du type.

Le potentiel constructible qui apparait encore dans le PLU actuel est d'une vingtaine d'hectares et il est clairement au-delà des besoins de la commune. En respectant les densités fixées par le Scot, ces surfaces constructibles permettraient d'entrevoir un potentiel de 600 logements à minima, soit plus de 50% du parc actuel.

L'un des premiers axes de réflexion sera de redéfinir des objectifs démographiques cohérents et compatibles avec les documents supracommunaux et d'adapter le foncier constructible.

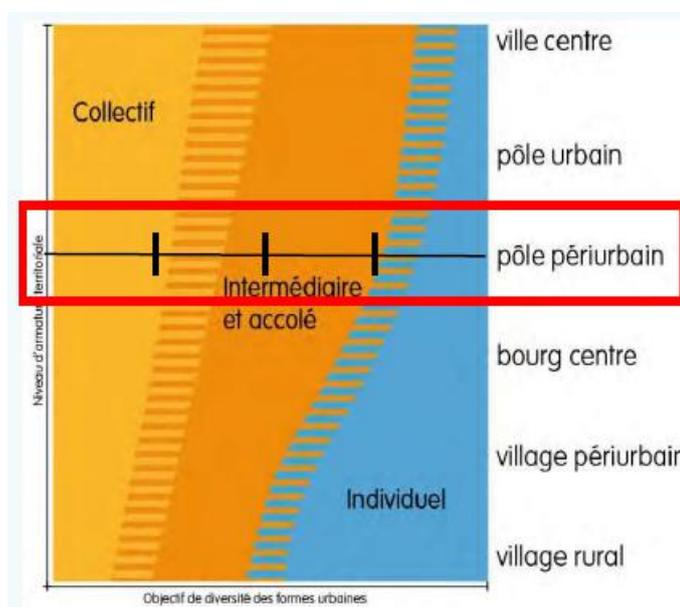
## Les documents supracommunaux

### Le schéma de cohérence territoriale

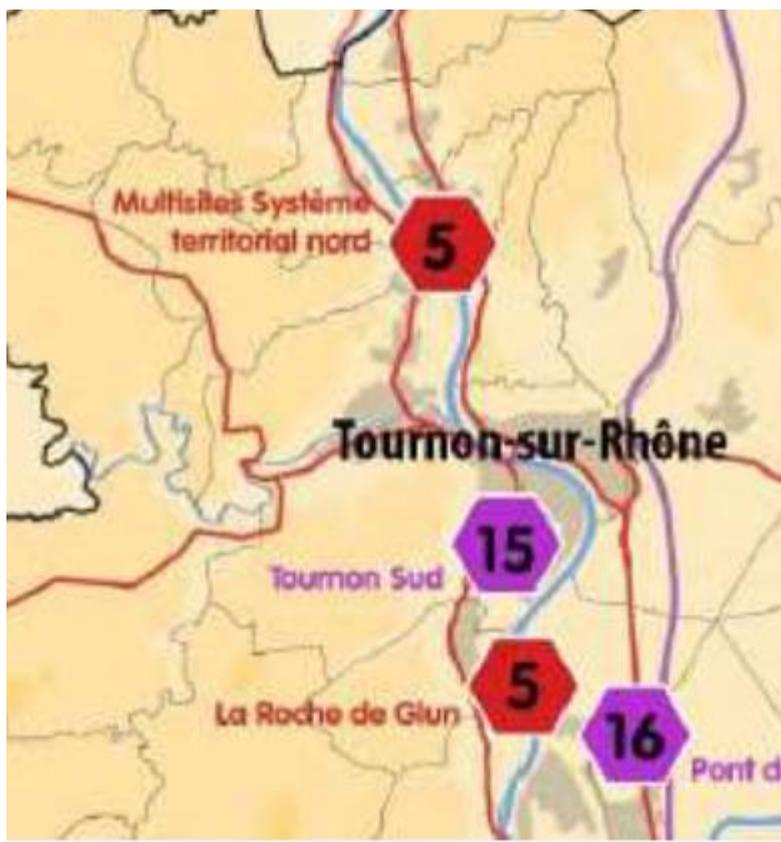
Approuvé en 2016, le Scot du Grand Rovaltain fixe les grandes orientations de développement et d'aménagement du territoire, avec des conséquences pour chaque commune.

Saint-Jean-de-Muzols, pour son classement en « pôle périurbain » dans l'armature urbaine, a un rôle particulier à jouer notamment dans les secteurs suivants :

- Etre un acteur de la croissance démographique, avec des taux de croissance avoisinant les 0,8% annuels. La répartition de logements opérée par le Scot, ramené au poids de population de communes équivalentes de l'EPCI, permettrait la construction d'environ 200 logements.
- Etre un acteur de la solidarité territoriale en matière d'habitat, avec un effort significatif sur la production de logements sociaux. Le taux dans les futures opérations d'ensemble devra être de 20% en moyenne. Cela correspond à une quarantaine de LLS.
- S'engager dans la diversification de la production de logement, en respectant les proportions suivantes :



- S'inscrire dans un objectif de modération de la consommation foncière : en encadrant la production des logements et en jouant sur leur diversité, le scot souhaite limiter la consommation foncière en fixant des densités pour chaque niveau d'armature. A Saint-Jean, sur la première période du Scot (jusqu'à 2025), elle est de 26 logements à l'hectare. Elle sera de 32 à partir de 2025
- Soutenir la création d'emplois et hiérarchiser les espaces d'activités :



Le scot autorise la création de plusieurs zones d'activités au nord du pôle Tain/Tournon, dans la limite de 5ha. Dans le cadre de discussions dans l'EPCI, une répartition entre Saint Jean et Erome peut être imaginée, où Saint-Jean pourrait inscrire 2ha pour permettre le développement d'activités artisanales ou de la petite industrie. Cette possibilité permettrait de répondre à une demande essentiellement locale, qui ne peut être satisfaite dans les zones existantes en raison du PPRI.

- Préserver le foncier à vocation agricole : la préservation des terres agricoles, et notamment celles intégrées dans des périmètres AOC/AOP, est un objectif fort du Scot. Ce point impacte fortement la commune de Saint-Jean-de-Muzols, largement concernée par l'aire Saint-Joseph. Un toilettage important du zonage devra être réalisé, notamment sur les parcelles plantées actuellement en zone U.
- Préserver et rétablir les continuités écologiques :



Extrait du DOO, Saint-Jean partie Nord



Extrait du DOO, Saint-Jean partie Sud

La commune n'est pas concernée par un corridor écologique de type trame verte. EN revanche, on recense deux corridors « trame Bleue », accompagnant la rivière du Doux et le ruisseau celui de la Tuilière, à la limite avec Lempis. Le Doux, ainsi que les bords du Rhône, sont également identifiés comme zones Humides et la ripisylve accompagnant la Tuilière comme « espace naturel remarquable ».

### **Le Programme Local de l'Habitat**

ARCHE aggro a lancé l'élaboration de son PLH et devrait le finaliser en fin d'année. Les premiers chiffres de production et de diversification de l'habitat sont les suivants :

- Objectif de production pour 6 ans : 119 unités, soit entre 19 et 20 par an.
- Une « fourchette » +/- 10% est prévue, soit, à échéance 10 ans (durée prévisionnelle du PLU), entre 170 et 206 logements
- 21 LLS à produire en 6 ans, soit 30 sur 10 ans

## **Maîtriser et dynamiser le développement urbain**

### **Maîtriser la croissance démographique et le rythme de l'extension urbaine**

Afin de garantir la bonne intégration des nouveaux arrivants dans le temps, de ne pas surcharger les équipements publics et de préserver les ressources naturelles et le foncier agricole, le rythme de l'extension urbaine doit être maîtrisé. Comme le souligne le SCOT, le poids des pôles périurbains doit être renforcé.

Le rythme retenu en accord avec le PLH doit permettre une augmentation de la croissance démographique constatée ces dernières années et sera donc compris entre **0.6 et 0,8% par an**.

L'aspect « village » doit être conservé, articulé autour de son centre et de ses équipements et de ses commerces, avec un habitat essentiellement composé de maisons individuelles, qui peuvent être denses, ou de petits immeubles collectifs. L'habitat intermédiaire doit également être développé.

Conformément au Scot, **chaque typologie d'habitat représentera environ un tiers de la production totale**.

**Ces objectifs doivent permettre de limiter la consommation foncière à vocation principale d'habitat, qui dans tous les cas ne pourra excéder 10ha, dont près de la moitié en densification**

### **Limitier l'habitat dispersé et excentré et optimiser l'utilisation des espaces résiduels**

Malgré la forte pression foncière dans le bassin tournonnais, quelques espaces résiduels non construits subsistent en zone urbaine. L'urbanisation de ces espaces doit être possible, dans le respect d'une bonne intégration dans l'environnement proche.

Par ailleurs, le développement de l'habitat excentré des fermes et hameaux doit être limité, dans un souci de bonne gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, de limitation des déplacements d'organisation des transports scolaires, de l'impact paysager et de préservation des ressources agricoles. **Seul le hameau de Lubac pourra être densifié** mais son extension n'est pas autorisée. Son périmètre définitif devra correspondre à la définition de l'enveloppe secondaire définie dans le Scot.

Le secteur des Drôles n'est pas un secteur prioritaire d'urbanisation. Il offre tout de même un potentiel intéressant de densification à proximité du centre-bourg. Il est encore cependant exploité et présente un important déficit de voiries et de réseaux. Son urbanisation n'est pas exclue, mais au-delà de l'échéance du PLU ou si le secteur de Maisons Seules ne peut, pour diverses raisons, être urbanisé.

Les corps de fermes dont l'activité agricole a cessé ou est en retrait pourront changer à terme de destination vers du logement.

### **Maintenir un niveau d'équipements et de services en adéquation avec la croissance démographique**

La croissance de la population doit être anticipée et s'accompagner d'une offre satisfaisante d'équipements et de services. Dans chaque secteur d'urbanisation important (plus de 5000m<sup>2</sup>), des **secteurs devront être prévus pour la réalisation d'espaces publics partagés.**

### **Proposer une offre de logements accessible à tous les budgets et un parcours résidentiel complet**

La loi de Solidarité et de Renouveau (ou loi SRU) et son article 55 ne s'impose pas à Saint-Jean-de-Muzols. Cependant le Scot fixe, selon le niveau d'armature urbaine, des objectifs de productions. Pour Saint-Jean, il s'agit de produire **environ 20% de logements abordables**. Ces objectifs seront ventilés à l'échelle de la commune dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement, avec des proportions pouvant aller jusqu'à 30% de logements locatifs sociaux.

Une attention particulière doit également être portée aux besoins des seniors avec le développement d'une offre de logements adaptée, en cœur de ville, en complément de la maison de retraite.

## **Mettre la trame environnementale au cœur du projet de territoire**

### **S'appuyer sur les boisements pour assurer le fonctionnement écologique de la commune**

Les boisements jouent un triple rôle à Saint-Jean de Muzols, d'où une protection étendue :

- Rôle paysager
- Rôle environnemental : ils sont le support des déplacements de la faune (trame verte)
- Rôle de gestion des risques : la couverture boisée qu'ils offrent fait office de tampon, de régulateur lors des épisodes pluviaux les plus importants. Face au périmètre de l'aire AOC, les maintiens ou non en classements protégés (EBC ou servitude graphique) seront étudiés finement. Quelques déclassements pourront ainsi être envisagés, si le défrichement est sans impact sur l'aléa du ruissellement. Dans certains cas, la protection EBC n'est pas adaptée et une trame « éléments de paysage à préserver » pourra être retenue

### **Les continuités écologiques, une colonne vertébrale à renforcer**

Si la partie « vallée » de la commune est très fortement urbanisée, elle n'en est pas moins située à proximité de réservoirs de biodiversités importants, comme les bords du Rhône ou les berges du Doux. De nombreuses infrastructures isolent ces espaces du plateau, mais il existe encore des zones de passages (ruisseaux notamment) qui devront rester inconstructibles pour ne pas aggraver les difficultés de circulation de la faune.

Le plateau est quant à lui le support d'importants mouvements, s'appuyant notamment sur un réseau d'espaces boisés de qualité. Ces boisements, haies ou arbres isolés feront l'objet d'une protection renforcée.

## **Favoriser un développement économique multipolaire**

### **Affirmer la centralité du centre-bourg et renforcer son attractivité commerciale**

La valorisation du centre-bourg s'inscrit dans la poursuite des actions déjà engagées, comme l'aménagement de la route de Lyon, la réfection des places à proximité de l'église... La centralité doit être affirmée dans les opérations d'aménagement du centre-bourg par l'implantation de commerces et services, et en inscrivant sa vocation commerciale sur la durée en **interdisant les changements de destination des locaux commerciaux** vers un autre usage. Historiquement construit sur un modèle de village-rue, le centre de Saint-Jean-de-Muzols doit rester un lieu clairement identifiable et animé.

### **Conforter le dynamisme des zones d'activités de la Maladière et du Rhône, poumons économiques à l'échelle de l'agglomération**

En accompagnant le renouvellement du tissu économique sur les emprises foncières existantes, il s'agit de **permettre à la zone d'activités et commerciale d'être pérennisée comme l'un des principaux pôles économiques de l'agglomération** ARCHE Agglo. Cette zone de plusieurs hectares génère de nombreux emplois et couvre la quasi totalité des besoins des habitants du nord de l'agglomération et même du plateau.

Le rôle de ces zones d'activités doit par conséquent être conforté, et le renouvellement du tissu économique accompagné, dans le respect du PPRI. L'objectif est de limiter la vacance de locaux d'entreprises, la multiplication de friches industrielles pour permettre le maintien voire la création d'emplois.

### **Equilibrer l'activité économique au nord**

Afin de compléter l'offre de foncier économique du sud de la commune, la **création d'une petite zone artisanale au nord, à proximité d'activités existantes**, est souhaitable. Elle bénéficierait de l'effet vitrine offert par la RD86 et permettrait l'installation de petits artisans locaux ou l'extension d'entreprises existantes, souhaitant soit se développer, soit sortir du tissu urbain. Une ZA de l'ordre de 1.5ha pourrait jouer ce rôle au lieu-dit les « Maisons seules », d'intérêt communautaire, une fois le giratoire sur la RD86 réalisé.

### **Limiter les nuisances engendrées par les activités économiques**

Il est indispensable d'éviter les nuisances à proximité des zones industrielles et de la voie ferrée en séparant activités économiques et habitations, notamment par des zones tampon, peu ou non constructibles et végétalisées. La qualité paysagère de la nouvelle zone au nord doit particulièrement être travaillée.

## Renforcer la vocation touristique de Saint-Jean de Muzols et notamment la gare du Chemin de fer du vivarais

L'entrée de ville Ouest est le principal pôle touristique de la commune rayonne à l'échelle de l'agglomération et même du département, avec le départ du train de l'Ardèche et un camping. **Sa vocation touristique et de loisirs doit être renforcée.** L'espace autour de la gare des chemins de fer du Vivarais doit être capable d'accueil des constructions susceptibles d'améliorer davantage encore l'offre touristique (restauration notamment)

## Accentuer le rôle économique de la viticulture

**L'ensemble des terrains à fort potentiel agronomique de la zone AOC « Saint-Joseph » sera, conformément au Schéma de cohérence Territoriale, préservé** et globalement inconstructible pour tout autres constructions ou aménagements que ceux permettant leur mise en valeur, y compris en zones urbanisées.

Certains EBC sont redessinés pour permettre le développement de la vigne en secteur AOC, mais uniquement si le maintien de ces boisements pour des raisons écologiques ou de limitation des risques naturels n'est pas indispensable.

La plaine du Rhône quant à elle reste à dominante arboricole et sa préservation est garantie de fait par la zone inondable, qui interdit toute construction.

Le plateau offre un visage tourné vers l'élevage et, en dehors du hameau de Lubac (enveloppe secondaire définie par le Scot), ne pourra accueillir que des constructions à usage agricoles.

## **Préserver les paysages et promouvoir une architecture de qualité pour une ville à taille humaine**

### **Mettre en valeur les entrées de ville**

Saint-Jean-de-Muzols constitue la principale porte d'entrée nord de l'agglomération tournonnaise. La RD 86 ainsi que la route de Lyon constituent un axe stratégique aussi bien pour la commune elle-même que pour l'agglomération.

Les entrées de ville sont l'une des composantes de l'image et du dynamisme d'une ville. A ce titre, Saint-Jean-de-Muzols doit s'afficher comme une commune dynamique, disposant d'une grande qualité de vie. C'est dans cet esprit que seront aménagés les abords de la RD86. Les espaces disponibles doivent tous faire l'objet d'une urbanisation encadrée, alliant intégration paysagère, sécurité et qualité architecturale.

L'entrée de ville Ouest (route du Grand Pont, RD238) doit également faire l'objet d'un traitement spécifique. Sa vocation touristique et de loisirs doit être renforcée et le développement de l'habitat dans cette direction doit être limité.

### **Conserver les traces de son passé**

Saint-Jean-de-Muzols est une commune rurale qui a conservé un petit nombre d'éléments patrimoniaux rattachés à son passé rural et à sa tradition agricole (terrasses, béalières de la vallée du Doux, corps de ferme, cabanon de vignes, petit patrimoine religieux...).

Ces éléments peuvent avoir un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et mettre en valeur. La commune connaît un fort développement depuis les années 80 et la préservation de ce patrimoine est une façon de garder une trace de son passé.

### **Créer dans les nouveaux quartiers des voies de desserte et un stationnement adaptés**

Chaque nouveau quartier devra être correctement desservi et connecté au réseau de voirie. Le stationnement des véhicules hors chaussée sera favorisé, en particulier dans les nouveaux quartiers d'habitation.

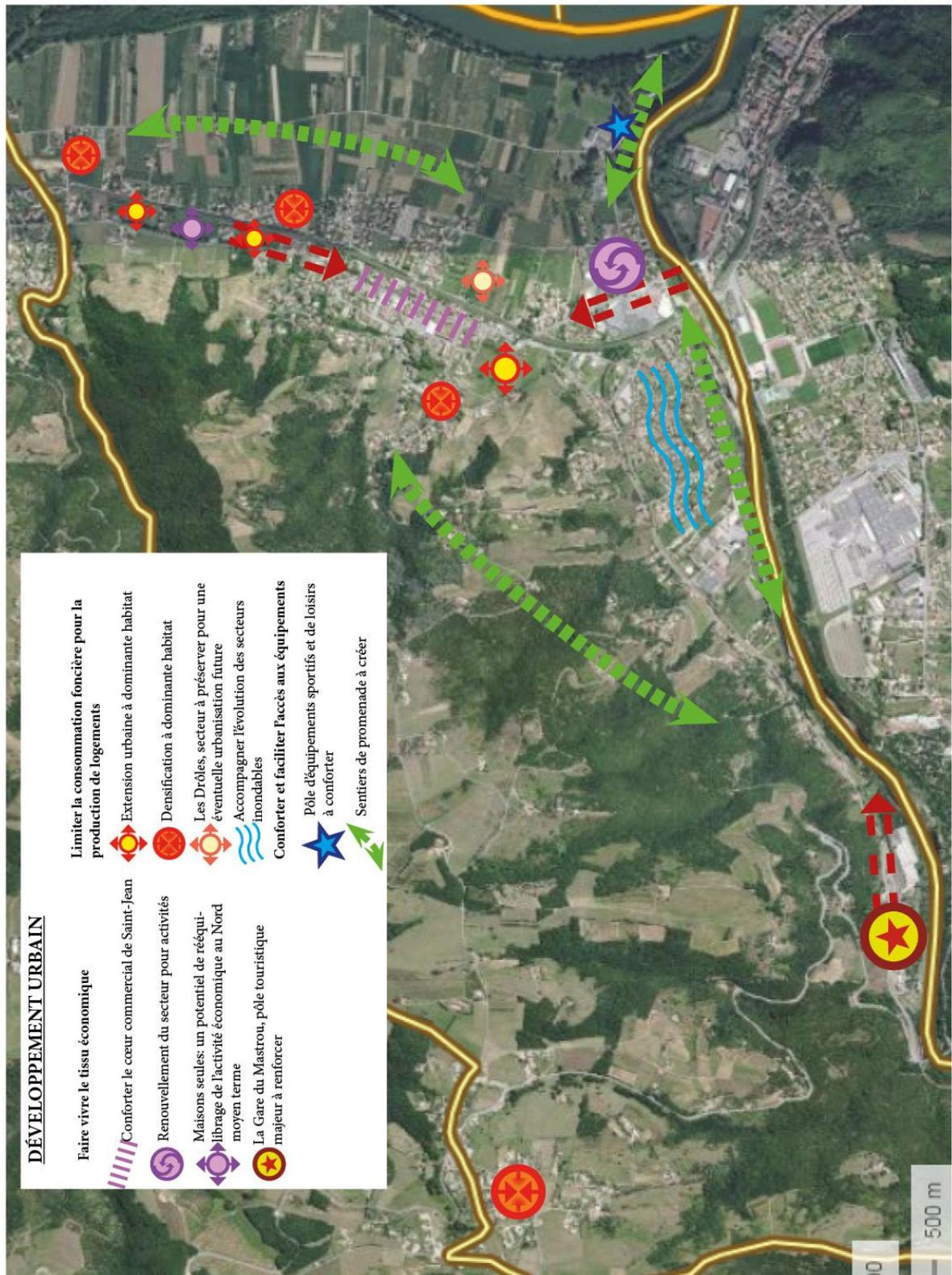
### **Renforcer les modes de déplacement alternatifs à l'automobile**

Saint-Jean-de-Muzols dispose déjà de plusieurs aménagements ou cheminements permettant une incitation aux déplacements en modes doux, piétons ou cyclistes. Il s'agit à l'avenir de poursuivre dans cette optique et de prévoir, dans chaque nouvelle opération d'aménagement, des circulations piétonnes et cyclables en liaison avec les équipements publics et de poursuivre la logique de maillage de la commune de et vers les principaux pôles d'animations, équipements publics ou commerces. Les déplacements doux vers le pôle touristique « train d'Ardèche – Castelet » doivent être fortement incités et

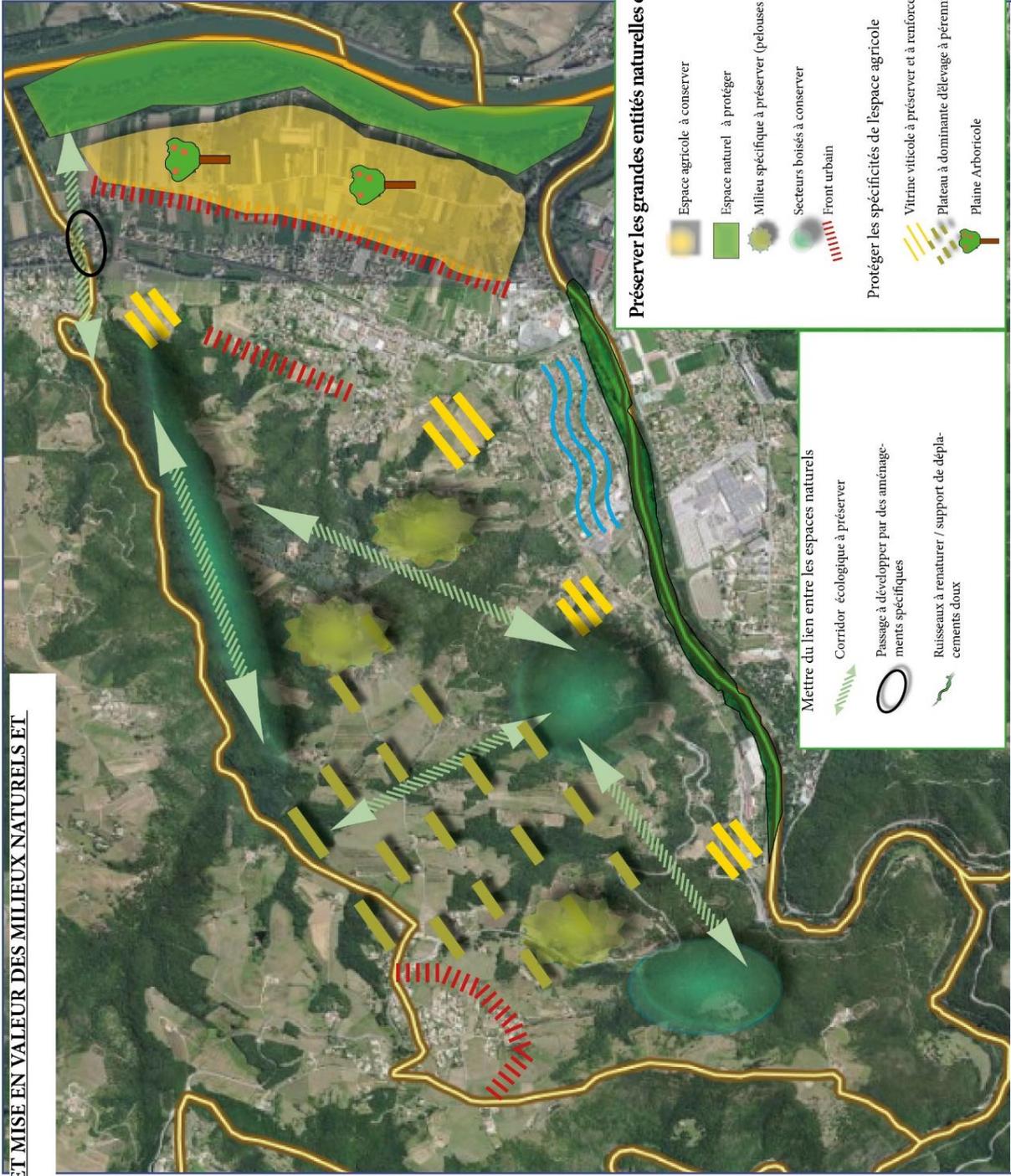
favorisés.

Dans une logique intercommunale, la réflexion sur la mise en place d'aire de covoiturage doit être encouragée.

## Synthèse graphique



**PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLE**



**Préserver les grandes entités naturelles et agricoles**

- Espace agricole à conserver
- Espace naturel à protéger
- Milieu spécifique à préserver (pelouses sèches)
- Secteurs boisés à conserver
- Front urbain

Protéger les spécificités de l'espace agricole

- Vitrine viticole à préserver et à renforcer
- Plateau à dominante d'élevage à pérenniser
- Plaine Arboricole

Mettre du lien entre les espaces naturels

- Corridor écologique à préserver
- Passage à développer par des aménagements spécifiques
- Ruisseaux à rematurer / support de déplacements doux